**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)**

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 939/2021 LC

**EILEEN REBECCHI (K.I. 87955M) BĦALA MANDATARJA SPEĊJALI TAL-ASSENTI JEAN KUCH IT 887386113, CHRISTOPHER AQUILINA ROBERTS IT 8873866410, DOREEN BOLLINGER IT 887386212 U MOIRA HEDEL IT 887386311**

*vs*

**HENRY GRECH (K.I. 112045M)**

**Illum, 26 ta' Ottubru, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Eileen Rebecchi (K.I. 87955M) bħala mandatarja speċjali tal-assenti Jean Kunch IT 887386113, Christopher Aquilina Roberts IT 8873866410, Doreen Bollinger IT 887386311 u Moira Hedel IT 887386311, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jifissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li jogħġbu jiffisa dan il-Bord.

II. Alternativament u fil-każ li l-intimat ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tiegħu a tenur tal-Artikolu 4(A)4 tal-Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandu jitħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimat Henry Grech tas-7 ta' Frar, 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa (i) illi b'mod prelimari, Eileen Rebecchi għandha ġġib prova tal-mandat li permezz tiegħu qiegħda taġixxi f'isem u għan-nom tar-rikorrenti f'din il-kawża; (ii) illi r-rikorrenti jeħtieġu illi jipprovaw t-titolu tagħhom; (iii) illi huwa jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 8, Triq Antonio Sciortino, Msida, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-Liġi; (iv) illi l-esponenti dejjem ħallas il-kera u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (v) illi l-esponenti għandu mezzi limitati u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-Liġi; (vi) illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; (vii) illi f'kull każ l-esponenti m'għandux ibati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-

test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.
Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Diċembru, 2021 l-intimat wettaq t-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kevin Abela u l-Perit Arielle Agius ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Henry Grech huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att ta’ diviżjoni ppubblikat min-Nutar Dottoressa Margaret Heywood, fil-31 ta’ Ottubru tas-sena 2013,[1] Jean Kuch, Christopher Aquilina Roberts, Doreen Bollinger u Moira Hedel ġew assenjati il-fond numru 8, ġia 26, Triq Antonio Sciortino, Msida,

[1] Dok ‘AR1’, a fol. 18 tal-atti proċesswali.

liema propjetà, flimkien ma oħrajn, kienet miżmuma in komun ma terzi persuni wara li ddevolviet fuqhom causa mortis mid-*dante causa* tagħhom.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt appena imsemmi, u għalhekk abbażi tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi Jean Kuch, Christopher Aquilina Roberts, Doreen Bollinger u Moira Hedel huma s-sidien tal-tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti nomine tiddikjara illi l-fond in kwistjoni ilu mikri sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u prezentament il-kera hija fis-somma ta' mitejn u tnax-il ewro fis-sena (€212.00), liema kera titħallas fil-11 ta' Mejju ta' kull sena. In oltre', l-intimat stess fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu validu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni tar-rikorrenti nomine illi l-intimat huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, kif wara kollox huwa kkonfermat mill-intimat stess fir-risposta tiegħu hawn fuq imsemmija. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Henry Grech huwa effetivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimat tirigwardja l-mandat li Eileen Rebecchi għandha sabiex tippromwovi l-kawża odjerna għan-nom u in rappreżentanza ta' Jean Kuch, Christopher Aquilina Roberts, Dorren Bollinger u Moira Hedel rispettivament.

Illi b'nota datata l-21 ta' Ġunju 2022,[2] ir-rikorrenti nomine ppreżentat il-mandati mogħtija lilha mir-rikorrenti, liema mandati jawtorizzawha tmexxi l-azzjoni odjerna 'l-quddiem.

Illi in vista ta' dawn id-dokumenti, din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat qed tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Henry Grech ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Henry Grech, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Henry Grech ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

[2] Dok 'AR2', a fol. 40 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*terraced house* u l-propjeta' tinkludi ukoll aċċess għall-bejt. Il-propjeta' għandha *site area* ta' madwar 149.97 metri kwadri, filwaqt li għandu faċċata ta' circa 2.07 metru fil-pjan terran li tikber għal 6.87 metru fl-ewwel u fit-tieni sular. Il-kostruzzjoni tal-post li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos u oħrajn tat-travi tal-injam jew ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni salv illi s-sistema tad-dawl għalkemm taħdem tenħtieġ modernizzar jekk mhux *overhaul* totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' tliet mija u tletin elf ewro (€330,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[3]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

[3] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

*"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600) fis-sena.

**Deċide:**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba  u jordna illi l-kera tad-dar numru tmienja (8) Triq Antonio Sciortino, Msida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600) fis-sena u jikkundanna l-intimat Henry Grech iħallas il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità intervenuta u tal-intimat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**